

Toute l'actualité sur vos crédits

Crédit consommation Crédit immobilier Autres crédits Surendettement Pratique Dossiers Outils - simulateurs



Endettement immobilier : « une solution aux difficultés de remboursement »

Par Thibault Fingonnet - jeudi 11 juillet 2013 17:08

Partagez

3



INTERVIEW - Une dette immobilière peut très vite devenir ingérable pour les emprunteurs incapables de rembourser. Emmanuel Ducasse et Alexandre Pilod ont fondé Conciliaprêt pour accompagner ces emprunteurs esseulés et réduire leurs dettes.

Toutsurlescredits.com : Comment Conciliaprêt assiste les particuliers en difficulté financière suite à un emprunt immobilier devenu trop lourd à rembourser ?

Alexandre Pilod et Emmanuel Ducasse, fondateurs et directeurs associés de Conciliaprêt : Nous intervenons auprès des services contentieux des banques pour renégocier le crédit immobilier de l'emprunteur. Quand nous parlons de renégociation, il ne s'agit pas d'un rééchelonnement de prêt : notre but est de réduire l'encours de l'emprunt. C'est une précision importante car souvent renégociation est associée à rachat de crédit mais nous ne sommes pas du tout dans le rachat ou le regroupement de crédit. Notre intervention a pour but de réduire le montant de la dette *in fine*.

Sur quelles bases pouvez-vous négocier avec les banques ?

Nous accompagnons des personnes en grande détresse, qui ne peuvent plus faire face à leur dette. Notre regardons comment elles en sont arrivées là et reprenons, point par point, les éléments du dossier pour trouver ce qui a pu échapper aux particuliers. Cela nous permet de pointer un ou plusieurs dysfonctionnements dans le dossier, qui permettent de négocier avec la banque prêteuse.

Il ne s'agit pas de s'attaquer à une faille particulière du dossier de prêt mais d'analyser un ensemble de choses qui va faire accepter à la banque une réduction de l'encours. Cela peut être un manque d'étude approfondi de la viabilité de l'opération financière et immobilière, un conflit d'intérêt ou encore un vice de forme dans le contrat de prêt ou la détermination du TEG (taux effectif global, qui permet de comparer le coût total d'un crédit par rapport à un autre, ndr).

Quelle est la part d'investissements dans l'immobilier locatif dans les dossiers que vous traitez ?

C'est encore difficile à dire avec certitude car nous sommes une entreprise jeune. Proportionnellement, un tiers des dossiers correspondent à des achats de résidences principales. Les deux autres tiers sont de l'investissement locatif. Pour les investissements, il est intéressant de constater que cela touche toutes sortes de personnes, quel que soit le niveau de revenus et d'études notamment.

Souvent, ces investissements ont été vendus sur la base d'un avantage fiscal, avec l'idée qu'il y avait très peu de fonds à apporter. Mais en cas de vacance locative l'investisseur particulier se rend compte ensuite que l'affaire tourne mal : il va perdre son avantage fiscal et l'investissement lui coûte plus cher que l'optimisation recherchée car il doit procéder à des décaissements mois après mois.

Comment les banques réagissent-elles face à vos demandes de réduction de la dette de l'emprunteur ?

En général, il y a deux phases. D'abord un débat, dans lequel les établissements prêteurs sont dans l'expectative et restent méfiants. Puis au fur et à mesure, nous apportons des éléments au dossier que les services contentieux, qui interviennent en bout de chaîne, n'ont pas forcément et la négociation s'engage. Les banques comprennent qu'elles sont face à un client qui ne peut plus payer et elles se montrent davantage prêtes à écouter une fois qu'elles comprennent cette situation de détresse financière. Elles ont tout intérêt à voir une solution se profiler, ce pourquoi nous intervenons, plutôt que de laisser le dossier pourrir dans le temps et n'obtenir aucun remboursement.

Le service de Conciliaprêt est payant, contrairement à un passage en commission de surendettement par exemple. Qu'est-ce que votre service apporte par rapport à cette solution ?

Nous avons un intérêt commun avec nos clients pour qu'ils réussissent à alléger leur dette puisque nous nous



ARTICLES LES PLUS LUS

1. Les députés adoptent un arsenal de mesures de lutte contre le surendettement
2. Surendettement : le « fichier positif » sera limité aux crédits à la consommation
3. Le registre national des crédits aux particuliers débarque dans l'Hémicycle
4. Fichier positif : « un vrai problème » pour l'UFC-Que Choisir
5. Crédit, surendettement : vote du projet de loi Consommation

SIMULATEUR



RÉSEAUX SOCIAUX

toutsurmesfinances.com Tout Sur Mes Finances

J'aime 2 679



Suivre @TSMF_Credits 13 abonnés

rémunérons sur un pourcentage variable de l'économie obtenue, rémunération versée le plus souvent par mensualités sur un ou deux ans. Le pourcentage et l'étalement des paiements se fait au cas par cas. En cas d'échec de la négociation, l'emprunteur ne nous rémunère pas, hors frais de dossier (200 à 300 euros).

Contrairement à un passage en commission de surendettement, un acte officiel qui constitue un dernier recours et dont les banques ont connaissance à l'avenir, notre démarche est confidentielle. [Ne plus pouvoir faire face à une dette immobilière](#) est un sujet douloureux pour l'emprunteur, qui a le sentiment d'être abandonné et s'isole. Cette confidentialité est importante pour de nombreux emprunteurs, qui ne veulent pas exposer leurs problèmes financiers. On peut penser au « bon père de famille » bien sûr mais pas seulement : nous avons également des clients qui sont cadres dans la finance, dans des banques d'affaires ou autres, qui ne veulent pas parler de leur problème d'endettement à cause de la nature de leur activité notamment.

De plus, notre démarche permet de faire cesser les remboursements le temps de la négociation. La pression du paiement s'éteint pour un temps (entre 6 et 18 mois selon les dossiers, ndlr) et le rapport au temps n'est plus le même pour l'emprunteur. Il faut également savoir que notre intervention n'oblitére pas les démarches judiciaires éventuelles par la suite. Nous pouvons d'ailleurs préconiser cette option le cas échéant, en cas de mauvaise foi caractérisée notamment.

Propos recueillis par Thibault Fingonnet

J'aime 0 Envoyer Share 0



Kreditconso.com
Le crédit sur internet

Simulation gratuite >

Rechercher

Publicité

Nos articles sur le même thème

- Surendettement : les dettes immobilières de plus en plus présentes
- La Banque Postale se lance dans le crédit « revolving »
- Boursorama se lance dans le crédit conso en ligne
- Surendettement : les personnes seules les plus exposées
- Baisse du nombre de dossiers de surendettement déposés en 2012

[Retrouvez toute l'actualité en cliquant ici ...](#)

[MENTIONS LÉGALES](#)

[CONTACT](#)

[LA RÉDACTION](#)

[NOS SITES](#)

Un site du réseau

